



**Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural  
do Município de Belo Horizonte**

**PARECER REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO EM IMÓVEL SITUADO NA RUA ROMA E RUA XINGU, (QUARTEIRÃO 363, LOTES 017 A 021 E 039 A 046), BAIRRO SANTA LÚCIA, INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL EM ÁREA CLASSIFICADA COMO APA02 – SUBÁREA 03: ACABA MUNDO E ADE SERRA DO CURRAL**

**CONSIDERAÇÕES E ANÁLISE:**

O presente parecer trata da análise de proposta de nova edificação para o terreno situado na Rua Roma, s/nº, lotes 017 a 021 e 039 a 046 do quarteirão 363, do Bairro Santa Lúcia, com 5.261,90 m<sup>2</sup> de área e topografia acentuada, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como Apa02, na ADE Serra do Curral, sendo lindeiro à área tombada da Serra do Curral. A edificação ultrapassa o limite altimétrico de 9 metros definido para o local, chegando a aproximadamente 20 metros em seu ponto crítico, e ainda descumpra a altura máxima de 3 metros para taludes de corte e aterro, atingindo cerca de 12,50 metros, sendo estes os motivos de seu encaminhamento para análise por este Conselho.

As demais diretrizes definidas para o local são atendidas, sendo elas: permeabilidade visual do gradil frontal; ajardinamento em 20% da área do passeio; taxa de permeabilidade mínima 30% maior que a prevista na LPOUS (26% nesse caso específico) e taxa de ocupação máxima 30% menor que a prevista na legislação urbanística (70% nesse caso específico).

Vale ressaltar tratar-se de proposta revisada em relação a uma outra anterior, para a qual a DPCA chegou a elaborar Relatório Técnico e encaminhá-lo à reunião do CDPCM-BH, ocorrida em fevereiro de 2020, mas retirada de pauta, pelo interessado. O relatório ressaltava o alto impacto no entorno imediato, gerado pela edificação então proposta, e concluía que, embora tivessem sido apresentadas soluções que buscavam minimizar o impacto da massa edificada, no local, elas ainda deveriam ser aprimoradas, em especial no tocante à redução da altura do volume proposto, de forma a se equiparar à altura da edificação já existente na Rua Roma, lotes 006 a 009 do quarteirão 373; à proposição de um maior escalonamento, de forma a acompanhar o perfil existente da Serra do Curral; e a um melhor tratamento dos pavimentos de subsolo, de forma a mimetizá-los com a paisagem natural do entorno.

Nesse sentido, a proposta inicial foi readequada, sendo ela o objeto da análise deste parecer.

A edificação atual, de uso comercial, tem área total construída de 8.060,73 m<sup>2</sup>, contra 8.438,24 m<sup>2</sup> da proposta anterior, e está distribuída em 6 pavimentos, com 20 metros de altura no ponto mais crítico, contra os 24 metros da proposta anterior, que se distribuíam em 7 pavimentos. Na proposta atual, o 1º pavimento é destinado a hall e lojas; os 2º e 3º pavimentos, a estacionamentos e terraços descobertos; o 4º pavimento, a estacionamento, salas e terraço descoberto; e os 5º e 6º pavimentos a salas e terraços descobertos. Apresenta taxa de permeabilidade de 27,44%, contra 43,21% da proposta anterior, e taxa de ocupação de 57,24%, contra 47% da proposta anterior, ou seja, ocupa um percentual maior do terreno, em relação à proposta inicial.

De acordo com o memorial descritivo, buscou-se minimizar o impacto do novo volume por meio de medidas como o escalonamento gradativo da edificação, acompanhando o perfil natural do terreno, terraços jardins sobre as marquises, acabamentos das fachadas em materiais que referenciam a superfície rochosa do entorno, como granitina ou concreto, vedações em brises de alumínio, na cor bronze claro, e janelas e portas em vidro 100% transparentes, na cor verde, consistindo estes em aspectos bastante positivos, que conferem à proposta uma maior harmonização com a paisagem do entorno.

Ainda tentou-se estabelecer a relação, proposta pela DPCA, com a edificação existente na Rua Roma, lotes 006 a 009 do quarteirão 373, aprovada com flexibilização de altimetria por este Conselho (Deliberação nº 165/2014, publicada no DOM de 24/12/2014), compartilhando ambas do mesmo partido arquitetônico, com implantação escalonada acompanhando o perfil do terreno, terraços nas platibandas, longos vãos com fechamento em vidro, e volumetria curva, acompanhando o perfil da serra, conforme foto-inserção a seguir, fornecida pelo interessado.



Analisando as demais foto-inserções encaminhadas, sou levada a acompanhar a opinião da DPCA, no sentido de considerar que a edificação ainda será de alto impacto negativo no entorno imediato ao local da implantação, uma vez a paisagem local, parcialmente protegida, ser majoritariamente desocupada. À medida que as visadas se afastam, o impacto se mostra menos intenso, mas ainda se faz presente, o que pode ser percebido nas imagens feitas a partir da Avenida Raja Gabaglia e BR 356, mostrando que a edificação, ao interromper a leitura do perfil montanhoso da Serra, interfere negativamente em seu desenho. As fotos a seguir, fornecidas pelo interessado, mostram, claramente, este impacto:



Foto inserção a partir da Rua Roma.



Foto inserção a partir da Avenida Raja Gabaglia.



Foto inserção a partir da Rua Roma. Visada do pedestre



Foto inserção a partir da Rua Roma.



Foto inserção a partir da BR 356.

Por fim, merecem ser ressaltados os avanços alcançados em relação à proposta anterior (redução na altura, maior escalonamento e tratamento diferenciado dos pavimentos de subsolo), permanecendo significativo, entretanto, o impacto negativo nas visadas locais, a partir da Rua Roma e da Avenida Raja Gabaglia, uma vez o volume haver aumentado em largura e não havendo a diminuição de 4 metros na altura conseguido minimizar este impacto.

Quanto ao não cumprimento da diretriz referente à altura máxima para taludes de corte e aterro, considero não haver esta condição contribuído para os impactos aqui mencionados.

#### **CONCLUSÃO:**

Com base nas questões acima apontadas e acompanhando a manifestação da DPCA, sou levada a concluir que a massa volumétrica da proposta modificada ainda impacta sobremaneira a paisagem local e regional, mesmo após a diminuição de sua altura e as melhorias citadas no tratamento dos volumes. Segundo minha opinião, a proposta, embora de grande beleza plástica, gera impactos negativos inadmissíveis sobre a paisagem do entorno, composta pela Serra do Curral, levando-me, por conseguinte, a manifestar-me pela não possibilidade de sua aceitação, na forma como apresentada.

Salvo melhor juízo, é este o meu Parecer, que submeto à aprovação por parte deste Conselho.

Belo Horizonte, 26 de agosto de 2020.



Márcia Mourão Parreira Vital  
Conselheira Representante do Executivo Municipal